



PLAN REVISION

Købmagergade 14

4700 Næstved

Telefon 55 77 03 17

Telefax 55 77 53 17

mail@planrevision.dk

www.planrevision.dk

Registrerede revisorer

Tulipanparken II ApS

c/o Boserup Ejd. Adm. A/S
Ørnevej 10
4600 Køge

CVR-nr. 38 73 06 06

Årsrapport for perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. oktober 2023

Frank Hansen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	9
Balance pr. 30. juni 2023	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Tulipanparken II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 9. oktober 2023

Direktion

Frank August Hansen
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Tulipanparken II ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Tulipanparken II ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 9. oktober 2023

Plan Revision

CVR-nr. 12 32 21 43

Per F. Petersen
Godkendt revisor
MNE-nr. mne3336



Selskabsoplysninger

Selskabet

Tulipanparken II ApS
c/o Boserup Ejd. Adm. A/S
Ørnevej 10
4600 Køge

CVR-nr.: 38 73 06 06

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Hjemsted: Køge

Direktion

Frank August Hansen, direktør

Revisor

Plan Revision
Købmagergade 14
4700 Næstved



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, opførelse og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 779.867, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 10.090.571.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tulipanparken II ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		1.188.033	1.282.765
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-1.508.922	1.662.778
Resultat før finansielle poster		-320.889	2.945.543
Finansielle omkostninger	2	-589.179	-453.521
Resultat før skat		-910.068	2.492.022
Skat af årets resultat	3	130.201	-478.187
Årets resultat		-779.867	2.013.835
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-779.867	2.013.835
		-779.867	2.013.835



Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	26.601.441	27.797.863
Materielle anlægsaktiver		26.601.441	27.797.863
Anlægsaktiver i alt		26.601.441	27.797.863
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		305	0
Andre tilgodehavender		1.428	0
Tilgodehavender		1.733	0
Likvide beholdninger		1.366.323	969.710
Omsætningsaktiver i alt		1.368.056	969.710
Aktiver i alt		27.969.497	28.767.573



Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		10.040.571	10.820.438
Egenkapital		10.090.571	10.870.438
Hensættelse til udskudt skat		1.977.061	2.240.274
Hensatte forpligtelser i alt		1.977.061	2.240.274
Gæld til realkreditinstitutter		13.598.675	13.935.828
Skyldigt sambeskatningsbidrag		133.012	545.270
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.731.687	14.481.098
Gæld til realkreditinstitutter	5	337.153	327.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser		537.140	0
Gæld til kapitalinteresser		222.894	124.283
Selskabsskat		0	134.446
Skyldigt sambeskatningsbidrag		501.402	44.062
Anden gæld		36.890	21.872
Deposita		534.699	524.037
Kortfristede gældsforpligtelser		2.170.178	1.175.763
Gældsforpligtelser i alt		15.901.865	15.656.861
Passiver i alt		27.969.497	28.767.573



Noter

	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	-1.508.922	-105.521
Værdiregulering investeringsejendomme	-1.508.922	-105.521
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser mv.	0	1.768.299
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	1.768.299
	-1.508.922	1.662.778
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	10.681	8.870
Andre finansielle omkostninger	572.721	444.651
Rentetillæg selskabsskat	5.777	0
	589.179	453.521
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	133.012	501.402
Årets udskudte skat	-263.213	-23.215
	-130.201	478.187



Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022	17.614.798
Tilgang i årets løb	312.500
Kostpris 30. juni 2023	<u>17.927.298</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	10.183.065
Årets værdireguleringer	-1.508.922
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>8.674.143</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u><u>26.601.441</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommene er 100% udlejet.

Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år fortsat udgør 100%.

Afkastkravet udgør 4,75 % pr. 30.06.2023. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med TDKK 3.130

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.



Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.142.783	12.523.508
Mellem 1 og 5 år	1.455.892	1.412.320
Langfristet del	13.598.675	13.935.828
Inden for et år	337.153	327.063
	13.935.828	14.262.891
Skyldigt sambeskatningsbidrag		
Mellem 1 og 5 år	133.012	545.270
Langfristet del	133.012	545.270
Øvrig kortfristet skattegæld	501.402	44.062
Kortfristet del	501.402	44.062
	634.414	589.332

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FAH Holding, Næstved ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 13.936, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 26.601.